

року: Постанова Кабінету Міністрів України №1001 від 21.07.2006 р. // Офіційний вісник України. – 2006. – №30. – Ст.2132.

2.Статистичний щорічник України за 2006 рік / Державний комітет статистики України; Ред. О.Г.Осаулєнко. – К.: Консультант, 2007. – 551 с.

3.Про житловий фонд соціального призначення: Закон України №3334-IV від 12.01.2006 р. // Офіційний вісник України. – 2006. – №5. – С.208.

4.Указ Президента України „Про заходи щодо будівництва доступного житла в Україні та поліпшення забезпечення громадян житлом” [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://www.president.gov.ua/documents/6956.html> – Дата доступу: лют. 2008.

5.Кравченко В.І., Паливода К.В. Фінансування будівництва житла: Новітні тенденції. – К.: Вид. дім «Києво-Могилянська академія», 2006. – 131 с.

6.Грачев И.Д. В Госдуму внесен проект закона «О строительном-сберегательных кассах» [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.grachev.ru/newstext/news/id/722886.html>. – Дата доступа: дек. 2007.

7.Гайдуцкий П. Локомотив економічного зростання // Урядовий кур’єр. – 2006. – №246.

8.Круглик С. Приоритетный национальный проект «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» – стержень государственной жилищной политики // Промышленное и гражданское строительство. – 2006. – № 7. – С.28-30.

Отримано 19.05.2008

УДК 332.821

С.С.АНТОНОВА

Національний університет водного господарства та природокористування, м.Рівне

ЖИТЛОВА ПРОБЛЕМА: СУЧАСНИЙ СТАН ТА ДОСВІД ВИРІШЕННЯ

Розглядається процес формування житлової політики регіону в сучасних умовах шляхом будівництва соціального, доступного та комерційного житла.

Житло є найважливішою життєвою необхідністю для людини, потребою, що складає основу життя суспільства, визначає рівень його розвитку й добробуту. Від наявності житла, його якості та благоустрою залежать здоров’я, працездатність, тривалість життя людини. Тому вирішення житлової проблеми є однією з найважливіших проблем, а можливість користуватися комфортним житлом є одним із суттєвих показників добробуту [4].

У більшості країн світу житлова політика є однією із найвагоміших сфер публічної політики, однією з найгостріших і постійних тем дискусій. В Україні про житлову політику почали говорити лише останніми роками, зокрема в працях таких вчених: Н.О.Гури, Ю.М.Манцевича, Г.І.Онищук [1, 3, 6] та ін.

За рахунок впливу соціально-економічних перетворень на формування житлової політики, в останні роки економічні відносини в житловому господарстві країни дуже змінилися. В результаті склався ряд

похідних особливостей, зумовлених сучасними умовами, зокрема невідповідність житла вимогам, які висуваються до житлових приміщень – недостатні площі квартир, незручність планування, недостатність благоустрою, низькі тепло- і вологостійкість, погана звукоізоляція, недостатній вибір комунальних послуг: такі недоліки або частина з них характерні для більшості багатоквартирних будинків [2].

Варто відмітити, що ряд дослідників переконані, що системи розподілу житла та організації його використання і досі ґрунтуються на принципах, притаманних плановій економіці колишнього Радянського Союзу. Це стосується формування житлового фонду, забезпечення житлом та його утримання, надання житлово-комунальних послуг.

За радянських часів плата за житло тільки частково покривала поточні експлуатаційні видатки, а з 1959 р. житлово-експлуатаційні організації були звільнені від амортизаційних відрахувань на реновацію. Крім цього, держава взяла на себе значну частину видатків із фінансування цілої низки витрат цих організацій, надаючи дотації і встановлюючи пряме фінансування з бюджетів різного рівня. З 1967 р. підприємства житлового господарства були переведені на госпрозрахунок, що мало привести до збільшення власних коштів житлових організацій, які можна було б використати на поточний ремонт будинків. Видатки на експлуатацію внутрішніх мереж повинні були покривати комунальні підприємства, і тому вони відшкодовували житловим організаціям витрати на технічне обслуговування мереж, що знаходилися в будинках, за рахунок доходів, отриманих від експлуатації цих мереж.

За рахунок державного бюджету і коштів підприємств майже повністю здійснювалися нове житлове будівництво й значна частина робіт із капітального ремонту житлового фонду, тому про самоокупність житлово-експлуатаційних організацій і госпрозрахунок у цей період не могло бути й мови. Галузь фінансувалася за так званим залишковим принципом, тому ніколи не мала достатніх обсягів фінансування для відновлення основних фондів, упровадження передових технологій та підвищення якості послуг до рівня розвинутих держав. У результаті ЖКГ постійно відставало від потреб часу і забезпечувало тільки мінімально необхідний рівень кількості і якості послуг, що і надавались споживачам. Населення – основний споживач житлово-комунальних послуг не пред'являло особливих претензій до їх якості і кількості, бо оплата послуг становила лише невелику частку їх вартості і не була обтяжливою для сімейного бюджету. На той час була якась узгодженість інтересів трьох сторін держави, підприємств ЖКГ і споживачів.

Держава, фінансуючи галузь по залишковому принципу, все ж забезпечувала більш-менш стійке її функціонування. Підприємства ЖКГ надавали споживачам не дуже якісні, але все ж достатні для задоволення життєвих потреб послуги. Населення, з огляду на мінімальні тарифи за житлово-комунальні послуги, здійснювало їх оплату вчасно.

Розвиток житлового господарства України пройшов три етапи розвитку [5]:

1) повна відмова від дотування галузі та перехід на самофінансування;

2) масовий перерозподіл власності в сфері житлового господарства, в тому числі приватизація житла громадянами;

3) перехід на нові форми управління житловим господарством.

Як зазначає Ю.М.Манцевич, перший етап завершено у 1995 р. [6]. У результаті – підняття цін і тарифів у житлово-комунальному господарстві та введення системи субсидій плати за послуги. Другий етап формувався на протязі 1995-2000 рр.: поряд з процесами приватизації починає формуватися нова тенденція до реприватизації. Населення з низькими доходами починає розуміти, що бути власником житла не просто та не дешево. Третій етап саме входить в силу і тому здійснюються пошуки нових форм управління, обслуговування, організаційних форм в сфері житлового господарства.

Шукаючи шляхи вирішення ситуації, що склалася у житловій сфері в Україні, варто було б звернути увагу на досвід інших країн. Помітних успіхів у реформуванні житлово-комунальної сфери досягли близькі сусіди України: Польща, Угорщина, Чехія та деякі інші країни постсоціалістичного простору. Цих змін на краще тут домоглися завдяки роздержавленню і залученню приватного сектору, здійсненню цілеспрямованої державної політики щодо підтримки підприємств житлово-комунальної сфери та соціального захисту населення. Приватний сектор формували здебільшого через створення спільних підприємств та інших приватних структур з капіталом великих західноєвропейських компаній. Таким чином вдалося за короткий час залучити кошти міжнародних фінансових інституцій, зокрема, Світового банку і Європейського банку реконструкції та розвитку, інших приватних банків, а також впровадити новітні технології та сучасний управлінський досвід. При цьому центральний уряд та місцеві органи влади залишали за собою право регулювати діяльність таких приватних компаній, тобто видавати сертифікати на надання житлово-комунальних послуг, готувати моніторинг їхньої роботи, регулювати ціни на послуги. Водночас органи влади зобов'язалися всіляко підтримувати ці підприємств-

ва, починаючи від надання державних гарантій за кредитами, виділеними для модернізації комунальних систем, і закінчуючи сприянням у здійсненні заходів щодо забезпечення повної оплати послуг з боку споживачів.

Аналіз літературних джерел показав, що варто зосередитися на вивченні досвіду таких країн, як Німеччина, Росія, Польща, оскільки в них є деякі споріднені з Україною моменти в розвитку. Зокрема, в Німеччині основними є наступні способи вирішення житлової проблеми:

1) так зване “право на заселення”, яке базується на комунальному фінансуванні, діє на підставі чинного законодавства та ухвали кожної окремої землі і представляє собою право комунальної влади на певну кількість жилих приміщень, призначених для надання тим категоріям громадян, які потребують допомоги у забезпеченні житлом;

2) грошові виплати, які також слугують для забезпечення груп населення з середніми і низькими доходами і виконують цю роль частково навіть більш цілеспрямовано (наприклад, через річні перевірки доходу).

В Росії розглядаються такі способи, як субсидії на будівництво чи придбання житла, житлові сертифікати та ін. Основна мета їх застосування – сприяння забезпеченню житлом певних, визначених законодавством категорій громадян, які потребують допомоги з боку держави для вирішення житлових проблем. У Польщі складовими частинами житлово-комунальної політики є визначення обсягу і форми житлової допомоги, напрямів управління та адміністрування; приватизація житлового фонду; встановлення тарифів на комунальні послуги; програма ремонтних робіт; залучення коштів громадян, використання інших можливостей розв'язати квартирне питання; сприяння житловому будівництву (створення методики фінансування тощо); програма підтримки деяких форм будівництва; програма розвитку на найближчий період. Потрібно зауважити, що просте копіювання зарубіжного досвіду не принесе бажаних результатів, тому слід застосовувати практику інших країн з врахуванням особливостей розвитку галузі в Україні.

1. Гуря Н.О. Облік у житлово-комунальному господарстві. – К., 2006. – 120 с.

2. Економічна енциклопедія. Т.1. – К., 2000. – 732 с.

3. Запатріна І.В., Лотоцький О.Б., Макухін О.В., Манцевич Ю.М., Онищук Г.І. Соціальне житло в Україні: проблеми та перспективи. – К., 2007. – 605 с.

4. Загальнодержавна програма реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2004-2010 роки: Закон України від 24 червня 2004 р. // Голос України. – 2004. – 30 липня.

5. Кравченко В.І., Паливода К.В. Фінансування будівництва житла. – К., 2006. – 84 с.